

2026 年 10 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人 (コード番号 8954)
代表者名 執行役員 押味 由佳子

資産運用会社名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 恩 田 郁 也
問合せ先 財務企画部長 平 沢 孝 行
TEL:03-5776-3323

国内不動産信託受益権の譲渡（ラウンドクロス鹿児島）に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2026 年 10 月 22 日付で下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

- (1) 契約締結日：2026 年 10 月 22 日
- (2) 譲渡先：国内の事業会社 ^(注1)
- (3) 媒介の有無：有
- (4) 譲渡資産の概要

用途	物件名称	所在地	譲渡予定価格	帳簿価額 (注 2, 3)	譲渡損益 (注 2, 3)	譲渡 予定日
オフィス	ラウンドクロス 鹿児島	鹿児島県 鹿児島市	1,242 百万円	1,184 百万円	29 百万円	2026 年 12 月 22 日

(注1) 譲渡先から名称等の開示について同意を得られていません。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 帳簿価額は、譲渡日時点における本譲渡物件の推定帳簿価額を記載しており、譲渡損益は当該推定帳簿価額及び想定譲渡諸経費を用いた参考値を示しており変動する可能性があります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、中長期的な観点で投資主価値の安定的成長を図るべくポートフォリオの質向上に資する物件入替を実施しています。

本譲渡資産であるラウンドクロス鹿児島は、鹿児島市のビジネス・商業の中心地である天文館エリアに所在するオフィスと商業の複合物件です。今般、譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準での購入意向を受領し、地域特性等も踏まえ地域活性化に資すると判断し譲渡を決定しました。なお、本投資法人は、本譲渡に伴う譲渡益を投資主に還元するとともに、譲渡資金については借入金の返済等に活用していく予定です。

3. 譲渡資産の内容

物件名称	ラウンドクロス鹿児島				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地 (注1)	鹿児島県鹿児島市金生町1番1号				
用途	店舗				
鑑定評価額(価格時点)	772 百万円 (2026 年 10 月 1 日)				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容 (2026 年 8 月 31 日時点)					
	テナントの総数	13			
	総賃料収入	9 百万円/月 (注2)			
	敷金・保証金	64 百万円 (注2)			
	総賃貸面積	3,098.31 m ²			
	総賃貸可能面積	3,192.42 m ²			
最近 5 年間の稼働率の推移	2022 年 8 月末	2023 年 8 月末	2024 年 8 月末	2025 年 8 月末	2026 年 8 月末
	100%	100%	100%	97.1%	97.1%
その他特筆すべき事項	【境界確認及び越境物等】 ・西側道路、南側道路及び北側道路に設置されているアーケードが、本土地に越境しています。				

(注1) 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりませんので、開示していません。なお、譲渡先は本投資法人及び本資産運用会社と、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

ラウンドクロス鹿児島の信託受益権売買契約（以下本項において「本件売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

<フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響>

本件売買契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。

- 1) 買主又は売主のいずれか一方に本件売買契約の重大な違反がある場合（かかる当事者を、以下本項において「違反当事者」といいます。）、相手方（以下本項において「解除権者」といいます。）は、相当の期間を定めたうえで、違反当事者に違反事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項を是正しない場合は本件売買契約を解除することができます。また、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに本件売買契約を解除することができます。
- 2) 前記 1) の事由により本件売買契約が解除された場合、解除権者は、違反当事者に対し、違約金として売買代金の 10% 相当額を請求することができるものとされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、解除権者は、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。
- 3) いずれかの当事者が、違反当事者の本件売買契約への違反に起因し又はこれに関連して損害等を被った場合、違反当事者に対して、本件取引実行日から 3 ヶ月以内に限り、かかる損害等の賠償を請求することができるものとされています。ただし、損害等の賠償は、売買代金の合計額の 10% 相当額を上限とし、また前記 2) の損害等の賠償と重疊的に請求することはできないものと

されています。

6. 決済方法等

決済方法：引渡時 100%

7. 今後の見通し

本譲渡による本投資法人の 2027 年 2 月期(第 50 期:2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日)及び 2027 年 8 月期(第 51 期:2027 年 3 月 1 日～2027 年 8 月 31 日)の運用状況への影響については、本日付け公表の「2026 年 8 月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

8. 本譲渡物件の鑑定評価書概要

物件名称	ラウンドクロス鹿児島
価格時点	2026年10月1日
鑑定評価額	772,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	772,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて、収益価格を決定
直接還元法による価格	787,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	129,849	
(a)可能総収益	141,324	
(b)空室等損失	11,475	類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案して査定
②運営費用	74,831	
維持管理費	23,567	現行契約・直近実績額を参考に査定
水道光熱費	19,640	実績額を参考に査定
修繕費	3,744	ERによる長期修繕費年間平均額を計上
プロパティマネジメントフィー	3,185	現行契約を妥当と判断し賃料収入等の2.78%相当額と査定
テナント募集費用等	940	類似不動産の費用水準等を参考に査定
公租公課	12,181	直近の実績額を参考に査定した想定税額を計上
損害保険料	292	実績額に基づき計上
その他費用	11,279	敷地外駐車場賃料、商店街費用及び予備費として、過年度実績及び類似不動産の費用水準を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	55,018	
④一時金の運用益	649	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	12,385	ERによる長期更新費年平均額を計上
⑥純収益 [③+④-⑤]	43,282	
⑦還元利回り	5.5%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として還元利回りを査定
DCF法による価格	765,000	
割引率	5.3%	類似の不動産の事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	5.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,520,000	
土地比率	65.6%	
建物比率	34.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

【参考資料】

本譲渡完了後のポートフォリオ

用途	取得価格	
	金額（億円） （注1、2）	比率 （注2、3）
オフィス	4,376	52.3%
ホテル	1,506	18.0%
商業施設	1,045	12.5%
住宅	1,073	12.8%
物流施設	371	4.4%
合計	8,373	100%

地域 （注4）	取得価格	
	金額（億円） （注1、2）	比率 （注2、3）
東京都心 6 区	2,573	30.7%
その他東京 23 区	1,099	13.1%
首都圏その他地域	1,543	18.4%
その他地域	3,156	37.7%
合計	8,373	100%

（注1）一億円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「金額」及び「比率」には、取得及び譲渡予定資産（2024 年 8 月 28 日付で取得を公表した天神ノースフロントビル、2026 年 8 月 26 日付で追加取得を公表した那覇新都心センタービル及び本譲渡資産）の取得及び譲渡が全て完了した前提での数値を記載しています。

（注3）小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

（注4）「東京都心 6 区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の 6 区を、「その他東京 23 区」は「東京都心 6 区」を除いたその他東京 23 区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心 6 区」及び「その他東京 23 区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心 6 区」、「その他東京 23 区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

以 上